

## Antrag 30/II/2024

### Beschluss

**Problem Nr. 1 in Steglitz-Zehlendorf und ganz Berlin: Mehr neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen!**

### **Problem Nr. 1 in Steglitz-Zehlendorf und ganz Berlin: Mehr neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen!**

Annahme in der Fassung des Parteitag.

#### 1. Ausgangslage

Mit das schwierigste und hartnäckigste soziale Problem in unserer Stadt ist das Wohnungsproblem. Es gibt zu wenig bezahlbare Wohnungsangebote. Für die inzwischen 3,6 Mio. mit Erstwohnsitz in Berlin gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohner und ca. weitere 400.000 Menschen mit Zweitwohnsitz gibt es 2,03 Mio. Wohnungen. Das sind 147.000 Wohnungen mehr als 10 Jahre zuvor, aber der Anstieg ist zu gering für die wachsende Stadtbevölkerung.

44.030 Haushalte in Berlin beziehen Wohngeld. 242.970 Bedarfsgemeinschaften der Berliner JobCenter und 87.392 Haushalte in der Grundsicherung der Berliner Sozialämter erhalten die sogenannten „Kosten der Unterkunft“. Es gibt über 360.000 Wohnungen landeseigener Gesellschaften und 190.000 Genossenschaftswohnungen. Gleichzeitig beläuft sich die Zahl der WBS-Berechtigten auf etwa 1,7 Mio. Personen (entsprechend etwa 900.000 Wohnungen), aber bis heute fällt die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung. Die Zahl der Sozialmietwohnungen geht von 95.000 im Jahr 2019 voraussichtlich auf bloß 59.000 im Jahr 2028 zurück, da viele ältere geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Auch wenn durch gezielte Zukäufe von Wohnungen durch die landeseigenen Gesellschaften das Problem gelindert wurde: Die Situation ist absolut dramatisch.

Die Angebotsmieten bei Neuvermietungen und die Bestandsmieten entfernen sich immer weiter voneinander. Während die Hälfte der Mieterinnen und Mieter Berlins immerhin noch für unter 7,67€ netto kalt wohnt, werden bei einer Wohnungssuche häufig Mieten zwischen dem doppelten und dreifachen dieser Bestandsmieten aufgerufen. Die Fluktuation hat deutlich abgenommen – jeder hält die Wohnung fest, die er oder sie hat. Vor allem aber gibt es einen grundsätzlichen Mangel bei der Zahl der Wohnungsangebote – selbst wer bereit und finanziell dazu in der Lage ist, höhere Mieten zu bezahlen, bekommt selten Angebote. Es muss daher deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden, denn die Bevölkerung Berlins wächst weiter um durchschnittlich **40.000 Personen pro Jahr**.

Der Wohnungsneubau war in den vergangenen Jahren stark gebremst durch die enormen Steigerungen der Baupreise und der Zinsen. Obwohl auch die öffentlichen Haushalte unter den immer noch unverändert bestehenden Bedingungen der Schuldenbremse stark unter Druck stehen, muss die Förderung bezahlbarer Wohnungen noch deutlich entschlossener werden. Die steigenden Bodenpreise haben eine Reihe von Ursachen, die nicht zuletzt auch das Ergebnis von Bodenspekulationen sind. Diese sind in der Vergangenheit nicht konsequent genug verhindert worden. Ziel muss es sein, unterschiedliche Instrumente der Bodenpolitik aktiv einzusetzen, um den weiteren Anstieg der Bodenpreise zu verhindern.

Als Reaktion auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt hat sich eine engagierte Mieter\*innenbewegung gebildet, die gegen Zwangsräumungen, gegen Verdrängung ärmerer Bevölkerungsgruppen und für die Vergesellschaftung größerer Wohnraumbestände eintritt. Die SPD steht an der Seite dieser Bewegung.

Die Initiative Deutsche Wohnen und Co. war 2021 mit ihrem Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen, die über mehr als 3.000 Wohnungen verfügen, erfolgreich. Eine Mehrheit der Berliner\*innen hat für das Volksbegehren votiert. Seither hat sich in der Umsetzung wenig getan. Eine Kommission unter dem Vorsitz von Herta Daeubler-Gmelin kam in ihrem Bericht zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne in Berlin so ausgestaltet werden kann, dass sie mit dem Grundgesetz im Einklang steht. Gleichzeitig ist absehbar, dass die Umsetzung von langwierigen, mehrjährigen Rechtsstreitigkeiten begleitet sein wird, die sowohl die grundsätzliche Zulässigkeit als auch die Höhe der zu zahlenden Entschädigungen betreffen.

Wir wollen mehr Tempo beim vorgesehenen Vergesellschaftungsrahmengesetz, das die SPD in der aktuellen Senatskoalition durchgesetzt hat, und den weiteren Schritten zur Umsetzung des Volksentscheides.

Für die SPD ist klar: Eine unserer Hauptaufgaben in Berlin und für die Menschen in dieser Stadt war und ist, dieses schwierige und hartnäckige Problem anzugehen und weiterhin auch mehr neue und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Wir wollen

dabei bei allen Maßnahmen die zur Stadt- und Wohnraumentwicklung vorgesehen sind, die Belange und Notwendigkeiten der Klimaanpassung und des Klimaschutzes von Anfang an mitdenken.

## **2. Mehr neue und bezahlbare Wohnungen durch politische Maßnahmen des Bundes**

Auf der Bundesebene strebt die SPD die Verbesserung der Lage der Mieterinnen und Mieter an und will den Bau möglichst vieler neuer Wohnungen vorantreiben.

Wir fordern aktuell von der Bundespolitik:

- Die Landesverordnungen zum Umwandlungsverbot treten spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Das Land Berlin hat mit der Umwandlungsverordnung das gesamte Stadtgebiet als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, sodass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen für Bestandsimmobilien untersagt werden können und damit die Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch Verkauf an Dritte, Entmietung, Luxusmodernisierung oder Eigenbedarfskündigung verhindert wird. Bisher war dies nur in Milieuschutzgebieten möglich. Eine Verlängerung der Regelung des § 250 BauGB über den 31.12.2025 hinaus durch den Bundesgesetzgeber ist daher unerlässlich, da sonst außerhalb von Milieuschutzgebieten die Beantragung der Eigentumswohnungswandlung wieder genehmigungsfrei möglich ist.
- Um günstigen Wohnraum in Berlin zu sichern, wollen wir, dass die Bezirke verstärkt von ihrem Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB I Nr. 4 BauGB in Milieuschutzgebieten weiterhin Gebrauch machen und machen können. Allerdings ist nach dem Urteil des BVerwG vom 9.11.2021 die Anwendung des Vorkaufsrechts in den meisten Fällen vorerst ausgeschlossen. Daher bedarf es einer bundesrechtlichen Novellierung des BauGB, damit das Vorkaufsrecht in „Milieuschutzgebieten“ wieder verbreitet Anwendung finden kann. Ein dahingehender Prüfauftrag zur Realisierung ist im Koalitionsvertrag der Bundesregierung enthalten, und muss kurzfristig umgesetzt werden.
- Bundesweites Förderprogramm zur Wohnraumverkleinerung:
- Ziel eines solchen Programms soll es sein, dass selbstnutzende Eigentümer\*innen von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, finanziell bei Maßnahmen zur Schaffung separater neuer Wohneinheiten zu entlasten.
- Um Untervermietungen mit weniger Risiko für den Hauptmieter oder die Hauptmieterin zu ermöglichen und auch damit großen Wohnraum für mehr Menschen nutzbar zu machen, wollen wir die Genehmigungspflicht im § 540 BGB in eine Anzeigepflicht umwandeln. Auch Modelle von Wohnpartnerschaften (Wohnen gegen Unterstützung) sollten hierdurch erleichtert werden.
- Da die Mietkosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien üblicherweise im gleichen Maß steigen und damit Wechselwirkungen in der Kostenentwicklung bestehen, müssen bei wohnungspolitischen Maßnahmen auch Kostenbremsen für Gewerbeimmobilien mitgedacht werden.
- Derzeit werden viele Gewerbeimmobilien nicht vermietet, da die Vermieter ihre überhöhten Preisvorstellungen nicht realisieren können. Dies lohnt sich für die Vermieter aber trotzdem, da sie über eine lange Zeit die Kosten für ihre nicht vermietete Gewerbeimmobilie absetzen können. Das soll künftig verhindert werden, indem Abschreibungsmöglichkeiten in den Finanzgesetzen bei Leerstand auf zwei Jahre begrenzt werden.
- Im Gegenzug sollen Anreize und Fördermöglichkeiten für die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnimmobilien in geeigneten Fällen geschaffen werden.
- Die Wohnungsgemeinnützigkeit soll vollumfänglich wieder eingeführt werden. Die derzeitigen Neuregelungen reichen nicht aus und sind in Anbetracht der Zinsen und Baukosten nur ein Anfang. Die Maßnahmen sollen so ausgeweitet werden, dass insbesondere Genossenschaften Anreize für den Bau von neuen Wohnungen erhalten, indem sie steuerlich weit umfänglicher entlastet werden als bisher. Bis zu ihrer Abschaffung vor 34 Jahren war die Wohngemeinnützigkeit ein wesentlicher Faktor mit zusammen 4 Millionen Wohnungen.
- Wir bekräftigen unsere Forderung, eine gesetzliche Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie in der Betriebskostenverordnung aufzunehmen, die die Wirkung der energetischen Sanierung auf die Mieter\*innen insoweit begrenzt, als dass die Kosten den geplanten Nutzen für die Mietparteien zum Investitionszeitpunkt nur um einen kleinen Prozentsatz übersteigen dürfen.

- Um überteuerte möblierte Wohnungsangebote zu verhindern, fordern wir eine bundesgesetzliche Initiative, die den Möblierungszuschlag transparent macht und ihn orientiert an den Abschreibungen für die Möblierung begrenzt. Im qualifizierten Mietenspiegel sind entsprechende gesonderte Erfassungen möblierter Vermietungen zu regeln.
- Wir fordern weiterhin, die Regelungen für den Mietendeckel im Bürgerlichen Gesetzbuch so auszubauen, wie dies im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, so dass u.a. die Umlage der Kosten energetischer Sanierungen auf die Mieter\*innen insofern begrenzt wird, als dass die Kosten den geplanten wirtschaftlichen Nutzen für die Mietparteien zum Investitionszeitpunkt nur um einen kleinen Prozentsatz übersteigen dürfen und die Umlage zeitlich entsprechend befristet wird.
- Wir fordern die Bundesregierung und den Bundestag dazu auf, baldmöglichst den Gesetzentwurf des Bundesrates für ein Gesetz zur besseren Bekämpfung von Mietwucher (Drucksache 20/1239 ) zu beraten und zu verabschieden. Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert Indexmieten für Wohnraum zu verbieten, um die Aushebelung des §556d ff BGB rechtssicher zu unterbinden. Die missbräuchlich als Umgehung u.a. der Berliner Mietpreisbremse (MietenWoG Bln) angewandte Variante und Strukturierung von Mietverträgen seit 2020 führt für Mieter\*innen in diesem Zeitraum teilweise zu Steigerungen der Mieten um 20-25%.
- Wir fordern weiterhin die Geltendmachung von Betriebskosten bei Vergabe von Aufträgen an Unternehmen, an denen die Hausverwaltungen / -eigentümer wirtschaftlich beteiligt sind, zu untersagen. Die Verwaltungen sollten künftig gesetzlich verpflichtet werden, entsprechende Dienstleistungen transparent auszuschreiben. Zudem müssen Rückforderungsansprüche bei überhöhten Nebenkosten klarer geregelt werden.

### 3. Mehr neue und bezahlbare Wohnungen durch politische Maßnahmen des Landes Berlin

Mit dem „Schneller-Bauen-Gesetz“, das der Senat dem Abgeordnetenhaus zur Beratung vorgelegt hat, verfolgt die SPD das Ziel, die Schaffung von Wohnraum in Berlin deutlich zu erleichtern und zu beschleunigen. Auch frühere Initiativen haben bereits positive Auswirkungen gehabt, so etwa die deutliche Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsrechts.

Wir fordern von Senat und Abgeordnetenhaus:

- Trotz der angespannten Finanzlage Berlins kommt es darauf an, das endlich gut in Anspruch genommene Programm des Sozialen Wohnungsneubaus zu erhalten und auszubauen.[1]<sup>1</sup>
- Neben dem Neubau und der Steuerung von Miethöhen hat die Politik auch eine Mitverantwortung bei der „zweiten Miete“, der Höhe von Betriebskosten und Nebenkosten. Wir wollen, dass privatisierte Versorger wie die GASAG zumindest mehrheitlich re-kommunalisiert werden, um kostendeckende, aber faire Preise dauerhaft zu sichern. Durch eine in der Verfassung verankerte Privatisierungsbremse wollen wir erreichen, dass wichtige, vielfach rekommunalisierte Versorger wie Berlin Wärme, Berliner Wasserbetriebe oder die Stadtwerke Berlin nicht einfach verkauft werden können und damit in Gefahr sind, zum Preistreiber werden. Auch die Liegenschaften des Landes Berlin sind in eine Privatisierungsbremse einzubeziehen.
- die Einführung der „Grundsteuer C“ für unbebaute, baureife Grundstücke im Land Berlin[2]<sup>2</sup>
- Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung muss verbindlicher ausgestaltet werden, Wir wollen den Anteil der Sozialwohnungen verbindlich auf 50% erhöhen
- Die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin und die Errichtung der landeseigenen Berliner Bodenfonds GmbH muss darauf gerichtet bleiben wohnungsrelevante Grundstücke zu erwerben und für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Auch Genossenschaften sollten über Erbbaurechte an Bauplätze gelangen.
- Konsequente Weiterführung der Strategie der sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften zum Ankauf von Bestandswohnungen. Dennoch hat der Neubau von sozial gebundenen Wohnungen oberste Priorität.
- Das Eigenkapital der landeseigenen Wohnungsgesellschaften ist für den Wohnungsneubau gezielt zu erhöhen, was schuldenbremsenkonform erfolgen kann.
- Das Land Berlin muss in der jetzigen Situation deutlich mehr die Vorteile von qualitativ hochwertigem modularen und seriellen Bauen nutzen.
- Beim Neubau muss konsequenter die gesamte soziale und gesellschaftliche Infrastrukturerweiterung mitgedacht werden.

- Umwandlungen von gewerblich genutzten Immobilien durch Umbau in Wohnbauten sollen erleichtert werden. Der Landesgesetzgeber kann hierfür die Genehmigungspflicht für eine Umwandlung in Wohnungen umgestalten, um Eigentümer\*innen diese Umwandlung zu erleichtern. Die Ausweitung der Möglichkeiten Umwandlungen lediglich mit einer Anzeigepflicht zu belegen, die einen Verbotsvorbehalt befristet enthält, ist zu prüfen.
- Auflagen zur Einhaltung von Mietobergrenzen zur Gewährung von Fördermitteln und für milieuschutzrechtliche Genehmigungen sind wieder zu ermöglichen. Mit der Rechtsprechung des OVG Berlin (2 B 18.02) und des BVerwG (4 C 9.04) wurden dieser Praxis enge Grenzen gesetzt. Dieses Instrument ist wieder zur Anwendung zu bringen.
- Die Bezirke sind bei zu erteilenden Abrissgenehmigungen von Wohnbauten mit niedrigem Mietniveau zu ermächtigen rechtssichere Vorgaben für soziale Ersatzneubauten zu bestimmen.
- Wenn die Genehmigungspflicht für den Leerstand von Wohnimmobilien und sonstige Zweckentfremdung durch Eigentümer oder Wohnungsverwaltungen umgangen oder unterlassen wird, soll dies mit einem hohen Bußgeld belegt werden.
- Zu prüfen, wie Reformen im Landesdenkmalschutzgesetz des Landes Berlin zur Mobilisierung von weiterem Wohnraum beitragen können.

Das gelingt insbesondere durch die haushalterische Trennung der Darlehensanteile der Förderung von den Zuschussanteilen, weil die Darlehensanteile nicht auf die Schuldenbremse angerechnet werden. Ein Mix von Zuschuss und Darlehen von aktuell 1/3 zu 2/3 bei dem Förderprogramm von 1,5 Mrd. € pro Jahr für mindestens 5000 neue Wohnungen jährlich ist möglich. Falls je nach Zinsentwicklung eine Erhöhung des Darlehensanteils möglich ist, soll diese erfolgen.

Beschlusslage der SPD-Fraktion im AgH/LPT

#### **Überweisen an**

BT-Fraktion